

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



THÂN VĂN TRUNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ BẮC GIANG
GIAI ĐOẠN TỪ 2005 ĐẾN 2013**

**Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SỸ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thị Lợi

Thái Nguyên, năm 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện Luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong Luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Thân Văn Trung

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện Luận văn ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các thầy cô giáo, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thành bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn **TS. Nguyễn Thị Lợi**, giảng viên Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn UBND Thành phố Bắc Giang, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố, đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2014

Tác giả luận văn

Thân Văn Trung

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Các chữ viết tắt	Ký hiệu
1	Bồi thường	BT
2	Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá	CNH-HĐH
3	Giấy chứng nhận	GCN
4	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ
5	Giải phóng mặt bằng	GPMB
6	Hồ sơ địa chính	HSDC
7	Tái định cư	TĐC
8	Ủy ban nhân dân	UBND
9	Nông nghiệp	NN
10	Tài sản	TS

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài:.....	1
2. Mục đích, yêu cầu của đề tài.....	2
2.1. Mục đích của đề tài.....	2
2.2. Yêu cầu của đề tài.....	3
2.3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	3
CHƯƠNG I. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....	4
1.1. Cơ sở lý luận về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	4
1.1.2. Các quan điểm chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	5
1.1.3. Đặc điểm của công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	7
1.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ của một số nước trên thế giới.....	8
1.2.1. Trung Quốc	8
1.2.2. Hàn Quốc.....	10
1.2.3. Ấn Độ.....	11
1.2.4. Nhận xét, đánh giá.....	12
1.3. Một số quy định của Nhà nước về bồi thường, hỗ trợ và TĐC ở Việt Nam.....	13
1.3.1. Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam 1992	13
1.3.2. Các quy định về bồi thường, hỗ trợ tại Luật đất đai năm 2003	13
1.3.3. Các quy định tại Bộ Luật dân sự 2005	15
1.3.4. Các quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.....	16
1.3.5. Quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.....	17
1.3.6. Các quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.....	18
1.4. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam	20

1.4.1 Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam	20
1.4.2 Những ưu nhược điểm trong quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ và TĐC thời gian qua	22
CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng và địa bàn nghiên cứu	25
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	25
3.3 Phương pháp nghiên cứu	25
3.3.1 Phương pháp thu thập thông tin, số liệu, tài liệu.....	25
3.3.2 Phương pháp điều tra thực tế.....	26
3.3.3 Phương pháp phân tích, thống kê, tổng hợp, so sánh và xử lý số liệu.....	26
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	27
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên - xã hội và hiện trạng quản lý sử dụng đất thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	27
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	32
3.1.3. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường của thành phố Bắc Giang.....	34
3.2. Tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Giang	37
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	37
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	40
3.3. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang trong giai đoạn 2005-2013	42
3.3.1. Tổng hợp số dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ GPMB	42
3.3.2. Những tồn tại vướng mắc và nguyên nhân	43
3.4. Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại 2 dự án.	46
3.4.1. Đánh giá kết quả công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án Đường tỉnh lộ 293 do Nhà nước là chủ đầu tư:.....	46

3.4.2. Kết quả đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án Chợ Song Mai, thành phố Bắc Giang (do Doanh nghiệp làm chủ đầu tư)	53
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn trong công tác thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng giữa 2 dự án Đường tỉnh lộ 293 (do Nhà nước là chủ đầu tư) và dự án Chợ Song Mai (do Doanh nghiệp là chủ đầu tư).....	60
3.5.1. Tổ chức thực hiện:	60
3.5.2. Những thuận lợi, khó khăn, kết quả đạt được và giải pháp trong công tác thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng giữa 2 dự án	62
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	75
1. Kết luận.....	75
2. Kiến nghị.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76

DANH MỤC CÁC BẢNG

Biểu 3.1: Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp năm 2013	41
Biểu 3.2: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2013	41
Biểu 3.3: Kết quả diện tích đất đai nằm trong quy hoạch Nhà nước thu hồi, bồi thường, hỗ trợ giai đoạn 2005 – 2013 trên địa bàn thành phố.....	42
Biểu 3.4: Kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giữa Nhà nước và doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Bắc Giang giai đoạn 2005 -2013	43
Biểu 3.5: Tổng hợp diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất thuộc dự án	47
Biểu 3.6. Biểu tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (Đợt 1) để thực hiện Dự án Cải tạo, nâng cấp đường Tỉnh lộ 293, TP. Bắc Giang.....	49
Biểu 3.7. Biểu tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (Đợt 2) để thực hiện Dự án Cải tạo, nâng cấp đường Tỉnh lộ 293, TP. Bắc Giang	50
Biểu 3.8. Tổng hợp kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ dự án Cải tạo, nâng cấp đường Tỉnh lộ 293	51
Biểu 3.9. Tổng hợp các loại đất thu hồi, bồi thường, hỗ trợ	54
Biểu 3.10. Biểu tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án Chợ Song Mai, thành phố Bắc Giang	56
Biểu 3.11. Kết quả tổng hợp kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án của doanh nghiệp.....	58
Biểu 3.12. So sánh đơn giá bồi thường đất nông nghiệp	62
Biểu 3.13: Quan điểm của người dân có đất bị thu hồi của 02 dự án.....	68
Biểu 3.14 Đánh giá mức độ hợp lý của giá đất bồi thường qua ý kiến của người bị thu hồi đất tại 02 dự án.....	69
Biểu 3.15: Biểu điều tra mức thu nhập và điều kiện sống của người bị thu hồi đất tại 02 dự án	70

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Sơ đồ đơn vị hành chính thành phố Bắc Giang.....	28
Biểu đồ 3.2: Cơ cấu sử dụng các loại đất năm 2013.....	40

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài:

Đất đai là tài sản quốc gia có giá trị lớn (Điều 17, 18 Hiến pháp năm 1992) [18], có vị trí đặc biệt quan trọng đối với đời sống của từng hộ gia đình, cá nhân, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện tối thiểu đảm bảo cho quá trình tái sản xuất giúp xã hội không ngừng phát triển. Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường, hội nhập kinh tế Quốc tế đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ và một xu hướng tất yếu về nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, trong đó đất đai cũng không phải là ngoại lệ.

Nước ta đang trong thời kỳ thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, nhiều dự án như các khu công nghiệp, nhà máy, các khu đô thị mới, khu dân cư... đang được triển khai xây dựng một cách mạnh mẽ. Để thực hiện được các nhiệm vụ trên và mang tính khả thi thì mặt bằng đất đai là một trong những nhân tố quan trọng, nó quyết định đến hiệu quả trong công tác đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước và ảnh hưởng đến cả tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá của đất nước.

Thực hiện đường lối đổi mới do Đảng ta khởi xướng, trong các năm gần đây kinh tế tiếp tục tăng trưởng với tốc độ ổn định, các lĩnh vực văn hoá, giáo dục, khoa học, xã hội... ngày càng được cải thiện. Sự phát triển chung của nền kinh tế xã hội cũng như của đất nước, trước hết đặt ra phải xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hệ thống giao thông đường bộ, hệ thống thuỷ lợi, hệ thống lưới điện quốc gia... là điều kiện rất cơ bản để phát triển nông nghiệp, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch... Đến nay cả nước ta đã có nhiều khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, nhiều công trình công cộng phục vụ lợi ích quốc gia. Để xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng, phát triển các ngành kinh tế, công nghiệp, giao thông, xây dựng, thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế, xã hội, đào tạo.v.v. Nhà nước phải thu hồi đất của người sử dụng đất và phải bồi thường cho người bị thu hồi. Việc thực hiện bồi thường giữ vị trí hết sức quan trọng là yếu tố có